



SP Binningen  
Postfach  
4102 Binningen

Gemeindeverwaltung Binningen  
Gemeinderat  
Mitwirkung STAMM-Areal  
Curt Götz-Strasse 1  
4102 Binningen

Binningen, 8. Januar 2012

## Mitwirkungsverfahren STAMM-Areal

### Vorbemerkung

Der Boden in den steuergünstigen Kantonen, Gemeinden und Zentren hat sich in der letzten Dekade massiv verteuert. Dies liegt einerseits am Steuerwettbewerb in der Schweiz und andererseits an der Anlagesituation der Pensionskassen, die verstärkt in Liegenschaften investieren müssen. Zusammen mit den tiefen Hypothekarzinsen ergibt sich dadurch ein sehr hoher Druck auf Landreserven sowie auf Landwirtschafts- und Gewerbeflächen.

Da der Kanton Basel-Landschaft keinen Mehrwertabgabefonds hat, der die Umzonung von Gewerbe- oder ÖW-Zonen in Wohnzonen finanziell abschöpft, erzielen Landbesitzer bei einer Umzonung enorm hohe Renditen, ohne dass die Gemeinde oder die Bevölkerung davon profitieren. Die Verteuerung von Miet- und Eigentumswohnungen in den steuergünstigen Kantonen und Gemeinden und eine starke Segregation im Wohnungsmarkt sind die Folge. Es besteht die Gefahr, dass Einwohnerinnen und Einwohner mit niedrigen Einkommen nicht mehr in «ihrer» Gemeinde wohnen können und wegziehen müssen. Bei der Umzonung grosser Areale sind deshalb in erster Linie die Interessen der Gemeinde und Bevölkerung in den Vordergrund zu stellen und nicht diejenigen des Landbesitzers oder Investors.

Es ist der SP ein Anliegen, ihre erheblichen Bedenken gegen die Umzonung im Rahmen des vorliegenden Mitwirkungsverfahrens vorzubringen, und damit den demokratisch vorgesehenen Instrumenten zum Durchbruch zu verhelfen. Im konkreten Fall geht es insbesondere auch darum zu verhindern, dass einige wenige profitieren, während die Mehrheit leer ausgeht.

## Stellungnahme zur Umzonung und zum Projekt

Im Planungsbericht steht einleitend, dass bereits im Rahmen der Ortsplanungsrevision die Frage des Stamm-Areals diskutiert worden sei, mit folgendem Ergebnis:

*Das Stammareal mit den umliegenden Quartieren ist das einzige Gewerbeareal der Gemeinde Binningen. In der Konzeptphase wurde wiederholt darüber diskutiert, ob es Sinn mache diese Zonenzuteilung zu belassen. Die Diskussionen führten zum Schluss, dass die Gemeinde Binningen hinter der gewerblichen Nutzung steht. Im Rahmen der Zonenplanung konnte die aktuelle Nutzung nochmals genauer überprüft werden. Die rein gewerbliche Nutzung ist beschränkt auf das Firmenareal der Stamm AG, das in der Gewerbezone bleibt.*

Der Entscheid, das Areal so zu belassen, basierte dabei ausdrücklich auch auf den Wünschen der Stamm Bau AG als Grundeigentümerin. Nachdem diese nunmehr ihre Absichten betreffend Nutzung des Areals geändert hat, soll es plötzlich umgezont werden. Dies ist nicht nachvollziehbar!

Rein private Interessen dürfen nicht ausreichen, um eine Umzonung vorzunehmen, wenn damit die letzte Gewerbezone verloren geht, wenn die gesamte Wertschöpfung bei den Privaten anfällt und wenn eine Nutzung entsteht, die nicht den Bedürfnissen der Gemeinde entspricht. Es ist darauf zu achten, dass auch die Gemeinde in ihren Entwicklungsansprüchen auf ihre Rechnung kommt, und die Interessen zwischen dem Einzelnen und dem Gemeinwesen in eine Balance gebracht werden können. Wenn die Gemeinde die Umzonung wie geplant und unter ausdrücklichem Verweis auf die veränderte Interessenlage der Eigentümerschaft vornimmt, nachdem sie eine solche nur kurze Zeit vorher ausdrücklich abgelehnt hatte, so macht sie sich zur willfährigen Gehilfin der Privaten und deren Interessen. Das darf nicht sein.

Die Gemeinde muss die letzte Gewerbezone mit den entsprechenden Arbeitsplätzen erhalten. Das Gewerbe seinerseits hat – wenn auch spät – Interesse an einem Kauf bekundet. Bei einem vernünftigen Entwicklungskonzept wäre die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe – auch von ausserhalb Binningens – durchaus realistisch.

Die Gemeinde braucht im Übrigen zwar grundsätzlich Wohnraum, aber sie braucht günstigen und bezahlbaren Wohnraum. Die auf dem Stamm-Areal geplanten Wohneinheiten werden indes zu teuer, als dass sie für normal verdienende Familien in Frage kommen. Die Gemeinde ist heute zudem ausserstande, Unterstützungsbedürftigen günstigen Wohnraum anzubieten. Gut Verdienende, die sich den Kauf oder die Miete einer der geplanten Wohnungen auf dem Stamm-Areal leisten könnten, ziehen lieber gleich an einen attraktiveren Ort, als sich in der Talsohle niederzulassen.

Wenn es zu einem späteren Zeitpunkt effektiv zu einer Umzonung käme, würde die Gemeinde als Grundeigentümerin zudem von der Umzonung selbst profitieren und den Profit nicht den Privaten überlassen. Die Wertabschöpfung würde dem Gemeinwohl dienen und käme allen zugute, nicht nur wenigen.

## Strategische Überlegungen

Die Gemeinde sollte das Land kaufen. Binningen ist finanziell in einer ausgezeichneten Lage, eine Kreditaufnahme wäre jederzeit und zu günstigen Bedingungen möglich. Ein Areal von 12000 m<sup>2</sup> ist städtebaulich hochinteressant und darf nicht einfach Privaten zur Entwicklung – oder eben nicht – überlassen werden. Das Areal bietet eine grosse Chance, die Entwicklung der Gemeinde zu gestalten und zu prägen. Wer etwas bewegen will, darf sich diese Chance nicht entgehen lassen.

Die Gemeinde könnte das Grundstück nach dem Kauf und nach Erstellung eines Entwicklungskonzeptes im Baurecht an Gewerbebetriebe oder Stiftungen bzw. Pensionskassen abgeben. Sie könnte als Eigentümerin dazumal Mindestanforderungen hinsichtlich Gewerbe (Art, Herkunft, Arbeitsbedingungen etc.), Wohnraum (qualitativ, architektonisch, preislich etc.), Energieeffizienz usw. aufstellen, damit sich das Gebiet in ihrem Sinn entwickelt und genutzt wird. Die Abgabe an eine Genossenschaft



zur Erstellung genossenschaftlichen Wohnungsbau wäre ebenfalls denkbar, absolut prüfenswert und würde zur Behebung der Wohnungsnot beitragen.

Die Gemeinde könnte das Areal aber auch dazu einsetzen, ein Verwaltungsgebäude für die aus allen Nähten platzende und auf mehrere Standorte verteilte Gemeindeverwaltung zu errichten. Daneben bestünde immer noch Platz für Gewerbebetriebe und/oder Wohnraum.

Sämtliche skizzierten Lösungen – und weitere, vorliegend nicht erwähnte – sind nicht gratis zu haben. Es ist aber ureigenste Aufgabe der Politik und damit des Gemeinderates, Entwicklungen vorauszusehen, zu antizipieren und entsprechend zu planen, wenn halt auch auf Jahre bzw. Jahrzehnte hinaus. Die damit verbundenen Kosten müssen berücksichtigt werden; aber sie dürfen kein Hindernis sein, wenn sie vertretbar sind. Die Entwicklung einer Gemeinde nicht aktiv zu gestalten, zumal wenn sie wie vorliegend eine einmalige Chance bietet, ist eine Bankrotterklärung der Politik.

Wir beantragen Ihnen daher, von der Umzonung des Stamm-Areals abzusehen. Bei allfälligen Fragen stehen wir für weitergehende Ausführungen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

**SP Binningen**

Das Co-Präsidium

Gabriela Vetsch  
Stephan Zürcher